



RI-MODULAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.

**COMPARTO “CATTOLICA CENTER” – (EX AUTOGERMA)
PROPOSTA NUOVA SCHEDA NORMA PER LA REALIZZAZIONE DI
UN PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E
RI-FUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – EX
SCHEDA NORMA 23_B1 IN VERONA VIA GERMANIA 33.
PROPRIETA' CATTOLICA BENI IMMOBILI s.r.l.**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Verona, 24-06-2016

KREOS S.r.l. – architettura e design



443_RELAZIONE_2016-06-25-01



Indice

IL PROGETTO CATTOLICA CENTER	3
1.1 Premesse generali	3
1.2 Il Compendio immobiliare di riferimento	3
1.2.1 Vincoli cogenti	4
1.3 Analisi del contesto sul piano Urbanistico.	5
1.4 Considerazioni relative alle caratteristiche architettoniche del sito.	11
1.5 Sintesi delle analisi	14
2 PROGRAMMA FUNZIONALE DELL'IPOTESI DI SCHEDA NORMA	14
3 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCELTE PROGETTUALI	17
3.1 Premessa	17
3.2 Rispondenza del progetto alla Norma:	17
3.3 Strade e assetto viario	17
3.3.1 Parcheggi pubblici	18
3.4 Percorsi pedonali e ciclabili.	18
3.5 Verde pubblico	18
4 FOGNATURE	19
4.1 Acque nere	19
4.2 Acque meteoriche	19
5 RETE IDRICA	19
5.1 Acqua potabile	19
6 RETE GAS METANO	19
7 RETE ENEL	19
8 RETE TELECOM	19
9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	20
10 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E ACQUISIZIONE DEI CREDITI EDILIZI	20
11 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	22



IL PROGETTO CATTOLICA CENTER

1.1 *Premesse generali*

La presente proposta per una nuova scheda norma nell'ambito delle procedure promossa da parte del Comune di Verona per la rimodulazione del Piano degli interventi, allo scopo di dare una nuova normativa al comparto precedentemente inserito nel piano degli interventi del Comune di Verona con la Scheda Norma 23_B1.

Cattolica Beni Immobili srl – società promotrice della presente istanza – ha acquisito la proprietà del compendio immobiliare nel 2014 da Polyterra Liegenschaften AG, società che, con fini differenti ne promosse l'inserimento nell'ambito del Piano degli Interventi del Comune di Verona senza peraltro giungere al perfezionamento dell'accordo di programma come normativamente stabilito nell'ambito dei riferimenti normativi urbanistici cogenti.

A seguito delle analisi e considerazioni di carattere strategico sviluppate in seno agli organi direttivi della nuova proprietà ed alla luce della sostanziale divergenza tra i contenuti delle previsioni sottese dalla Scheda Norma approvata in concomitanza con l'adozione del Piano degli Interventi e gli obiettivi di Cattolica Beni Immobili s.r.l., in data 16-06-2016 si provvedeva a chiedere la decadenza dei contenuti della suddetta scheda norma allo scopo di consentire lo sviluppo di un diverso programma di sviluppo per il comparto.

Pertanto la presente proposta ha l'obiettivo di andare a riconfigurare completamente le strategie e le dinamiche di sviluppo previste per l'intero compendio immobiliare con l'obiettivo di pianificare, attraverso una programmazione progressiva dello sviluppo ed utilizzo delle singole parti di intervento proposto, in un insieme coordinato di interventi ed azioni strategiche finalizzate alla realizzazione del CATTOLICA CENTER, quale polo nazionale per le attività del gruppo Cattolica Assicurazioni, prefigurando un insieme sinergico di funzioni ed attività da attuarsi in modo progressivo e coordinato che con il loro insediamento potranno contribuire alla realizzazione di alcuni degli obiettivi di Piano con la riqualificazione di una significativa porzione della ZAI storica attraverso il recupero dei valori culturali propri del periodo storico che ha dato origine a questa parte di città con la volontà di indirizzare gli obiettivi del progetto urbanistico verso una riqualificazione complessiva del contesto cittadino di riferimento.

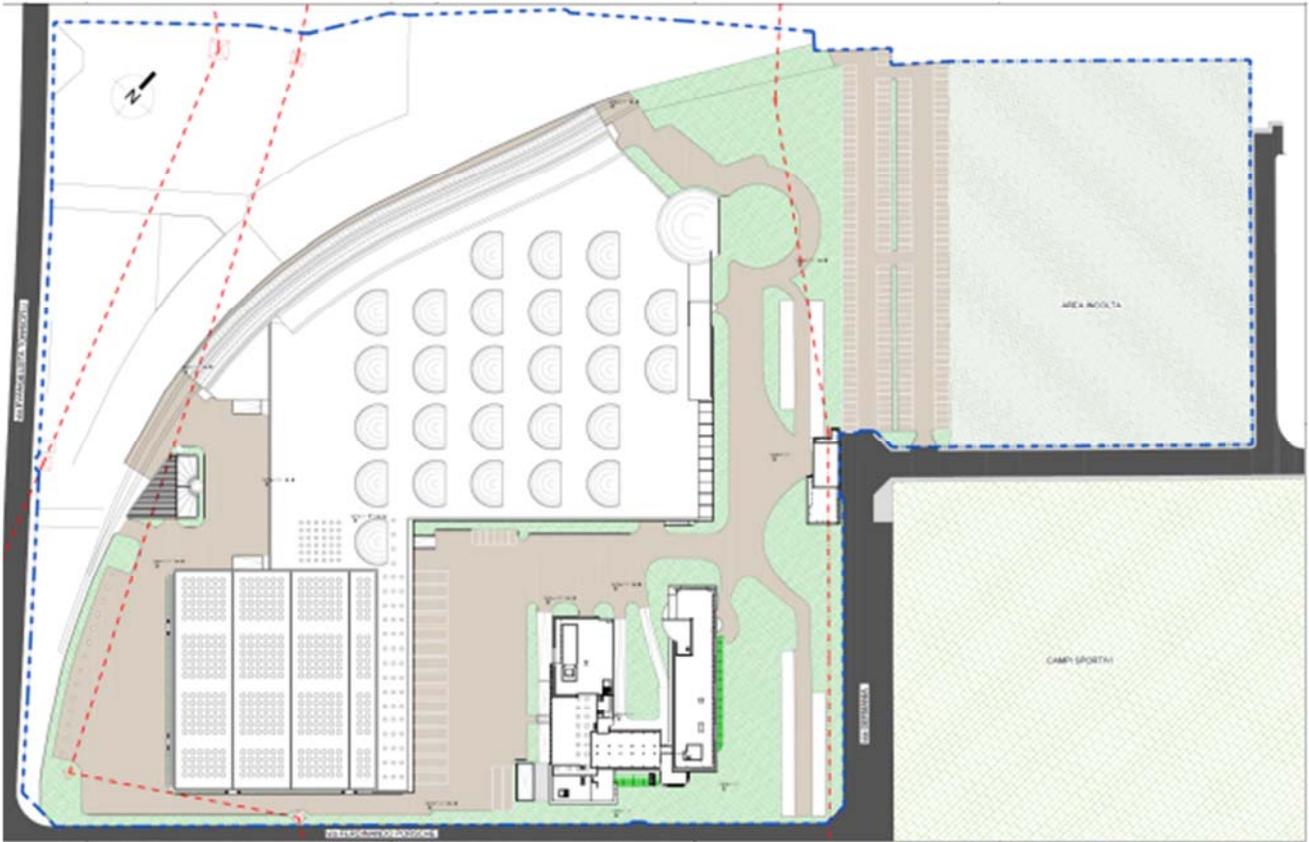


1.2 *Il Compendio immobiliare di riferimento*

Il compendio immobiliare e fondiario sul quale sarà articolata la proposta d'intervento sarà costituito dal sedime storico dell'ambito "Ex Autogerma", costituito da un'area delimitata e definita per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 79.511,00.

Successivamente all'acquisizione degli immobili costituenti il compendio, a seguito dell'aggiudicazione del Bando di asta pubblica pubblicato da parte del Consorzio Zai relativo alle aree limitrofe al comparto immobiliare ex Autogerma, per una superficie pari a mq. 18.000,99 circa, è stato possibile pervenire ad una complessiva riconfigurazione dell'area, potendo fruire di un nuovo fronte di accessibilità lungo Via Torricelli, elemento questo importante per la pianificazione dello sviluppo futuro delle aree del compendio immobiliare in oggetto.

Il compendio immobiliare quindi attualmente si sviluppa su di una superficie complessiva pari a circa 97.511,00 mq. complessivi, come desumibile dagli elaborati grafici allegati alla presente e dalle indicazioni contenute nella seguente illustrazione.



Il comparto in questo assetto configurato consente lo sviluppo di una programmazione ambiziosa che, compatibilmente con i vincoli normativi e morfologici cogenti, potrà consentire lo sviluppo di un programma ambizioso e articolato funzionale al soddisfacimento degli obiettivi che il Gruppo Cattolica attende da questo asset-immobiliare.

1.2.1 Vincoli cogenti

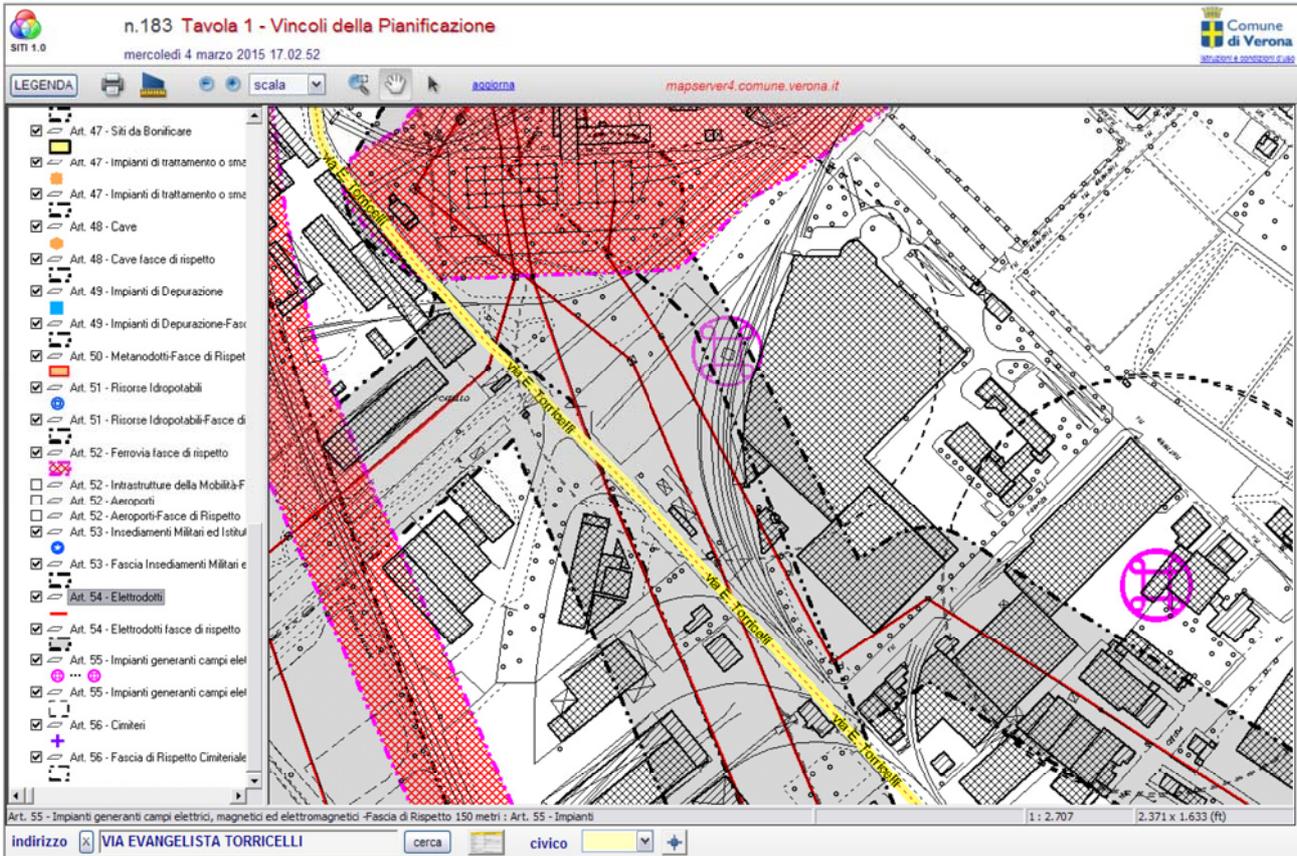
I limiti ed i vincoli oggi cogenti sono, nella sostanza, quelli stabiliti in sede di approvazione del piano degli interventi ed il relativo recepimento degli accordi pubblico – privato .

La seguente sintesi della tavola dei vincoli alla pianificazione riporta un quadro di insieme del regime vincolistico cogente sull'area di intervento.

Nello specifico sull'area recentemente acquisita come sopra riportato è evidente la cogenza di un vincolo di inedificabilità sostanziale per effetto della presenza di elettrodotto, come meglio desumibile dalle norme tecniche operative del piano degli interventi.

KREOS S.r.l. – architettura e design





Immediatamente evidenti sono quindi i vincoli generati dalla massiccia presenza di linee elettriche nelle immediate vicinanze dell'area di progetto, presenza che sarà oggetto di specifici approfondimenti e valutazioni (peraltro già in corso con gli Enti preposti) allo scopo di modificare con il parziale interrimento di alcune delle linee di alta tensione oggi esistenti, allo scopo di migliorare la qualità ambientale del contesto anche a favore del contesto territoriale ed ambientale limitrofo.

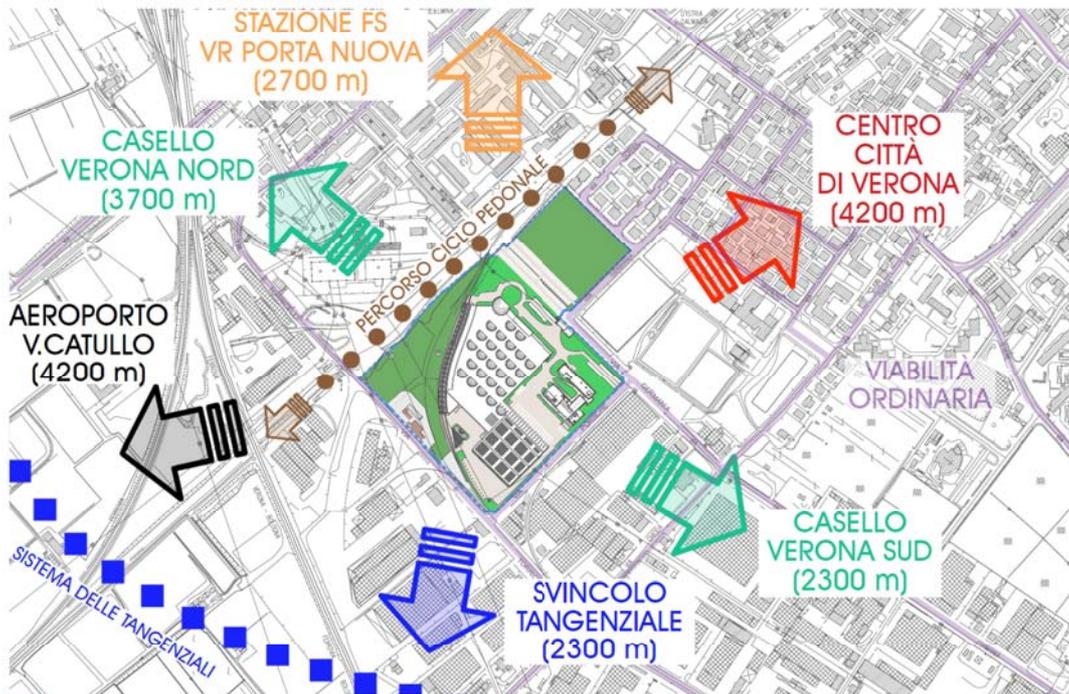
1.3 Analisi del contesto sul piano Urbanistico.

Come precedentemente accennato il compendio immobiliare, vista la sua estensione ed importanza nel tessuto urbano di Verona Sud, sarà indubbiamente fonte di condizionamento (positivo o negativo) dell'innescarsi di dinamiche di trasformazione anche delle aree limitrofe, con ricadute che dovranno essere attentamente valutate in sede di pianificazione strategica allo scopo di mettere gli strumenti di pianificazione in atto nelle condizioni di governarne sviluppi e ricadute a livello paesaggistico ed urbanistico in genere.

E' indubbio che la posizione centrale del comparto nella rete del connettivo urbano della zona di Verona Sud – ricompreso nell'ambito del master-plan Verona Sud - a ridosso dell'edificato degli interventi di edilizia economico popolare degli anni '60 conferiscono all'area vocazione di nodo alla gestione del passaggio tra la funzione residenziale edificata dagli interventi "167 e INA casa" e le

aree oggetto di trasformazione e riorganizzazione degli spazi produttivi della Zai storica che dovranno trovare logiche di conversione e riqualificazione che siano sostenibili in relazione diretta con le dinamiche socio economiche che oggi il mercato sta esprimendo a livello nazionale ed europeo.

Inoltre la centralità dell'ubicazione dell'area rispetto i nodi delle reti infrastrutturali di riferimento territoriale rafforza la vocazione dell'area medesima alla trasformazione in sintonia con gli obiettivi della Proprietà che con il progetto CATTOLICA CENTER desidera concentrare in una unica location le funzioni principali ed i principali centri di attività nazionali del Gruppo.



L'area si trova organicamente inserita nell'ambito delle previsioni urbanistiche contenute nel Master Plan di Verona Sud, con la definizione di una serie di elementi che dovranno necessariamente entrare a far parte delle previsioni progettuali da approfondire per lo sviluppo dell'area.

Per una sintetica disamina delle dinamiche che l'Amministrazione ha delineato per Verona Sud non è possibile prescindere da una lettura delle tavole prodotte nell'ambito del Master Plan di Verona Sud che forniscono una serie di elementi conoscitivi di insieme delle dinamiche in corso di sviluppo a livello territoriale.

TAVOLA POTENZIALITA' DELLA TRASFORMAZIONE – MASTER PLAN VERONA SUD



-  Progetti in corso
-  Articoli 6 Primo Bando
-  Articoli 6 Secondo Bando
-  Riordino Urbanistico / Edilizio
-  Ristrutturazione urbanistica Scheda Norma
-  Aree dismesse
-  Vincoli decaduti



TAVOLA MASTER PLAN



Il sistema della trasformazione e della riqualificazione urbana

-  Le grandi aree della città degli eventi
-  La trasformazione diffusa di viale del Lavoro/Nazioni
-  Il tessuto intermedio polifunzionale
-  I quartieri storici
-  Il tessuto produttivo
-  Il distretto produttivo dell'innovazione

Il sistema ecologico - ambientale

-  I grandi parchi urbani e le aree di pregio architettonico / ambientale
-  Gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico dei quartieri
-  La riqualificazione ambientale / urbana dei principali assi di penetrazione
-  L'ambientazione delle infrastrutture viabilistiche autostradali

Il sistema della mobilità

-  La rete ferroviaria
-  Il sistema autostradale e delle tangenziali
-  Il sistema degli assi di penetrazione esistenti
-  Il sistema degli assi di penetrazione previsti
-  La riqualificazione di viale del Lavoro/Nazioni con il nuovo trasporto pubblico in sede propria
-  L'interramento delle corsie per il traffico automobilistico nel tratto antistante la fiera per realizzare una grande piazza
-  Gli svincoli del sistema tangenziale
-  Il casello autostradale Verona Nord
-  Il ribattamento casello autostradale Verona Sud
-  Il parcheggio scambiatore
-  Ambiti di possibile localizzazione del nuovo deposito del trasporto pubblico

TAVOLA MOBILITA' GENERALE



-  Viabilità Principale di Quartiere
-  Viabilità Principale Speciale
Viale del Lavoro - Viale delle Nazioni
-  Viabilità Principale Speciale
Via Morgagni - Via Belgio
-  Viabilità Secondaria di InterQuartiere
-  Viabilità Locale Residenziale



TEMI DELLA TRASFORMAZIONE



-  **Ambito 01**
I Quartieri
-  **Ambito 02**
Viale del Lavoro
-  **Ambito 03**
L'asse dei Servizi
Ring Urbano
Green Belt



Dalla disanima dei temi ricompresi nell'ambito del Master Plan di Verona Sud si ricava, in estrema sintesi, la percezione netta che il Pianificatore ha sviluppato un insieme correlato di temi, focalizzando metodologie eco ordinate di approccio urbanistico alle tematiche della trasformazione che dovranno assolutamente essere prese in considerazione e relazionate nell'ambito dello sviluppo dell'ipotesi di variazione della scheda norma.

La funzione di cerniera del sistema dei quartieri (Santa Lucia e Golosine) e gli ambiti di trasformazione della ZAI storica appare con grande forza dalla lettura delle diverse tavole e argomenti trattati dal Master Plan, elemento questo che conferma quanto individuato in precedenza.

La rete infrastrutturale serve l'area di intervento in modo assolutamente soddisfacente e le previsioni di implementazione della stessa non fanno altro che suffragare le prospettive di sviluppo del comparto. Naturalmente dal Master Plan non sono desumibili indicazioni di carattere strategico che possano fornire supporto alle scelte che dovranno essere operate nell'ambito della scheda Norma, elementi questi che ad oggi già hanno una loro precisa risposta nell'ambito delle previsioni medesime sopra trattate.

Pertanto, si desume che l'ambito di intervento, ed il contesto più ampio nel quale è inserito è fortemente vocato ai seguenti temi:

1. Trasformazione funzionale delle aree con inserimento di destinazioni compatibili con la residenza e con gli ambiti di nuova creazione con funzioni legate ai servizi in genere, allo sport ed alla gestione della rete di connessione urbana;
2. Gestione della dotazione dei servizi e dei collegamenti urbani secondo le gerarchie di percorsi pianificati;
3. Integrazione delle nuove funzioni sviluppo di dinamiche virtuose di riconversione anche delle aree limitrofe grazie alla forza attrattiva che inevitabilmente un intervento di grande importanza porta con sé.
4. Mantenimento della memoria del luogo sia pur nella dinamica della trasformazione importante sia per dimensioni che per contenuti;
5. Creazione della nuova rete di connessione urbana dei quartieri con creazione ed integrazione del sistema parco urbano diffuso.

In sintesi quindi il tessuto circostante all'intervento ha assolutamente assonanza con le istanze di trasformazione e riqualificazione urbana e territoriale che l'intervento potrebbe assumere in sede di ipotesi di variante alla scheda norma.

1.4 Considerazioni relative alle caratteristiche architettoniche del sito.

Come in precedenza accennato ciascuna parte dell'edificato attuale è connotata da peculiari caratteristiche che inducono a formulare un primo giudizio di trasformabilità in relazione ad un programma generale che, nella predisposizione della strategia di intervento, scelga di non prescindere dai valori architettonici in campo.





In funzione quindi di un generale riassetto e programma di sviluppo dell'area si ritiene utile esprimere una sintetica disamina che prenda in considerazione ciascuna parte dell'edificato, indicandone sommariamente i valori e quindi il relativo grado di trasformabilità che lo stesso può assumere.

INGRESSO E ALLOGGIO DEL CUSTODE

Questi due edifici minori, collegato da una tettoia, costituiscono il "portale di ingresso storico" dell'insediamento industriale e, come tutte le parti del compendio immobiliare, sono connotati da elementi architettonici curati in ogni dettaglio sia per forma che per materiali utilizzati per la realizzazione delle costruzioni.

Le dimensioni e il ruolo di questa parte di edificato non è determinante nell'economia generale di uno sviluppo progettuale che, per sua intrinseca necessità dovrà essere aperto al territorio e pertanto la funzione di portale certamente non assurge a ruolo di necessità.



Pertanto il livello di trasformabilità di questa parte di edificato può essere alta; la valutazione della conservazione di tutto o parte dell'edificato di questa porzione immobiliare sarà subordinata a valutazioni strategiche che ne informeranno le scelte di intervento progettuale.

EDIFICIO UFFICI E SERVIZI

Questo edificio è certamente di grande interesse e le caratteristiche peculiari che lo contraddistinguono inducono a scegliere senza dubbio la strada della conservazione e della ristrutturazione che porterà l'edificio ad essere adeguato, con interventi non pesantissimi, ai contemporanei standard di immobili di pari funzione.

La disponibilità e la molteplicità di spazi disponibili, articolati su più livelli, ben relazionati tra di loro verticalmente ed orizzontalmente ne fanno il contenitore ideale per spazi terziari in genere. Il giudizio sintetico che si può attribuire a questa parte del complesso edificato non può che essere una indicazione alla conservazione previa ristrutturazione che porterà l'edificio a soddisfare le necessità di un grande centro servizi e spazio uffici.



IMMOBILE INDUSTRIALE STORICO.

Questo edificio costituisce uno degli elementi di maggior interesse sul piano architettonico e di testimonianza di un modo di concepire la costruzione industriale che, nella tradizione Olivettiana, ha costituito per la città di Verona una importante presenza produttiva e sociale.

Le caratteristiche precipue dell'edificio articolato in zone aperte e spazi destinati ad uffici, presenta un alto grado di trasformabilità su specie funzionale, fermo restando il giudizio di indubbia necessità della sua conservazione. Il mancato utilizzo di questo immobile costituirebbe una irreparabile perdita, ancorché il pensarne il suo riutilizzo in chiave funzionale ponga una serie di questioni che debbono essere affrontate alla luce di una strategia complessiva che ne giustifichi e sostenga la presenza funzionalmente integrata nell'insieme della progettualità che dovrà essere sviluppata.

Le caratteristiche precipue di questo immobile consentono di prefigurare un utilizzo misto in grado di "contenere" molteplici attività in sinergia tra di loro e in condizione di dialogo permanente con il contesto limitrofo che il progetto andrà a configurare.



INTERVENTO DI AMPLIAMENTO IMMOBILE INDUSTRIALE

Questa porzione di immobile di più recente costruzione, pur essendo relazionata in modo coerente con le limitrofe parti di costruito, presenta caratteristiche più marcatamente produttive affini alla produzione corrente del secolo scorso (ancorché il livello di cura dei particolari sia comunque di ottimo livello).

Nell'economia generale del pensiero volto alla definizione delle invariabili e dei livelli di trasformabilità del compendio immobiliare si ritiene che questo sia l'edificio più passibile di "trasformazione" inclusa la demolizione allo scopo

di rendere disponibili superfici da utilizzare per la realizzazione degli interventi che saranno identificati nell'ambito dell'ipotesi progettuale che il Gruppo Cattolica riterrà opportuno proporre.



Va rilevato che in questa porzione di immobile è stata intrapresa una azione di messa a norma che coinvolge peraltro l'intero complesso nella parte industriale finalizzata sia alla conservazione del patrimonio immobiliare sia al suo parziale riutilizzo con carattere di saltuarietà in vista di un suo utilizzo finale secondo quanto sarà definito dal PUA in attuazione delle previsioni della Scheda Norma e dalle successive progettualità afferenti.



CENTRALE TECNOLOGICA

L'immobile destinato ad ospitare la centrale tecnologica e di produzione energetica a supporto dell'insediamento presenta caratteristiche architettoniche e materiche di assoluto interesse. La sua concezione architettonica, guidata dallo spirito del funzionalismo industriale, ha prodotto un esempio di architettura di assoluto rispetto sia per la gestione delle forme che per la suggestione degli spazi disegnati dalle strutture esistenti, tutte eminentemente mirati a soddisfare esigenze tecnologiche che, di converso, hanno sortito un interessante risultato sul piano formale.



Il giudizio di trasformabilità che si può esprimere per questo edificio è senza dubbio volto alla conservazione dello stesso in funzione di una nobilitazione in termini di uso degli spazi oggi esistenti.

Le sintetiche valutazioni sopra illustrate non vogliono in alcun modo prefigurare ipotesi progettali o indirizzi di sorta ma esclusivamente descrivere la situazione in sito e quindi formularne una prima valutazione volta alla identificazione di una griglia di valutazione in merito alla qualità architettonica del contesto che, opportunamente riletta ed organicamente inserita nell'ambito del futuro master-plan, per ora costituisce eminentemente un contributo descrittivo funzionale alla miglior complessione del contesto nel quale si cala la proposta di scheda norma oggetto della presente relazione.

1.5 Sintesi delle analisi

Le considerazioni che si possono trarre, in prima battuta, dalle analisi e dalle riflessioni sopra sinteticamente riportate possono condurre a formulare alcune ipotesi di massima relative alle ipotesi percorribili per lo studio e la riedizione della scheda norma 23_B1 in modo da poter inserire in modo armonico e sinergico le previsioni che saranno definite nell'ambito dell'adozione della presente scheda Norma da parte dell'Amministrazione Comunale e dai successivi approfondimenti a livello progettuale e di dettaglio che saranno oggetto di specifiche progettualità ed approfondimenti.

Evidenti da quanto sopra illustrato i caratteri di sinergica compatibilità del compendio immobiliare ad una trasformazione dello stesso finalizzata ad insediare destinazioni d'uso connaturate alle attività del gruppo Cattolica

2 PROGRAMMA FUNZIONALE DELL'IPOTESI DI SCHEDA NORMA

Alla luce di quanto sopra esposto la presente proposta di scheda norma, individua le tipologie e le principali caratteristiche delle destinazioni da insediare nell'ambito del comparto, identificandone in prima approssimazione le caratteristiche dimensionali in termini di Superficie Utile Lorda, in relazione alle normative urbanistiche cogenti.



Il programma funzionale è mirato a dare compiuta attuazione al progetto CATTOLICA CENTER, che comprende la possibilità di creare il polo principale per tutte le attività del gruppo a livello nazionale, concentrando in questo intervento una serie di funzioni considerate di primo piano per lo sviluppo aziendale:

- a. Attività legate alla gestione del settore terziario e delle attività direzionali in genere;
- b. Centro di formazione aziendale e centro di sviluppo;
- c. Area meeting e convegni ad uso aziendale ed aperto al altra utenza;
- d. Centro servizi e tecnologico;
- e. Area start up e centro di sviluppo di attività di ricerca e innovazione;
- f. Area espositiva
- g. Spazi commerciali di vicinato
- h. Area residenziale vocata all'innovazione tecnologica;
- i. Area turistico ricettiva funzionale anche alle esigenze aziendali di ospitalità;

Ad oggi non è disponibile uno specifico studio a livello di master-plan per argomentare ed illustrare quali saranno le scelte in merito allo sviluppo dell'area, tuttavia la necessità di dar corso a tutti gli approfondimenti che la pianificazione di un intervento di questa portata implica, comporta inevitabilmente l'esigenza di intraprendere un percorso dialettico con le Amministrazioni allo scopo di dare concretezza e precisione alle scelte che step-by-step saranno articolate.

La definizione quindi di un programma funzione quale quello sinteticamente descritto è inquadrabile a livello di definizioni di Scheda secondo i parametri sotto riportati:

		parametro	um	STATO ATTUALE	SCHEDA NORMA
A		SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	97.511,00	97.511,00
B	U1	S.U.L. RESIDENZIALE	mq.	138,69	5.000,00
	U2	S.U.L. COMMERCIALE	mq.	-	5.000,00
	U3	S.U.L. TERZIARIO	mq.	9.899,84	25.000,00
	U4	S.U.L. FIERISTICO - CONGRESSUALE - TURISTICO	mq.		20.000,00
	U5	S.U.L. ARTIGIANALE - PRODUTTIVA	mq.	25.942,29	13.257,70
		rapporto SUL/SF	mq/mq	0,37	0,70
		TOTALE COMPLESSIVO	mq.	35.980,82	68.257,70

Le carature sopra definite, stante quanto sopra illustrato, hanno un valore di definizione in prima approssimazione, alla luce della necessità da parte di Cattolica Beni Immobili s.r.l. di poter articolare l'evoluzione dello sviluppo dell'area secondo un programma che ad oggi è ancora in fase di approfondimento e definizione e che quindi, fisiologicamente, potrà essere oggetto di successive messe a punto in forza di specifiche ed argomentate necessità che, tuttavia, saranno modulate nell'ambito delle funzioni sopra individuate.



Peraltro, nel corso dell'iter di adozione e approvazione finale delle previsioni contenute nella presente proposta, Cattolica Beni Immobili s.r.l. ha la necessità di utilizzare parti del compendio immobiliare in sintonia con le attuali previsioni di Piano nell'ambito delle possibilità offerte dalla normativa cogente, ferma restando la coerenza di quanto potrà essere messo in atto rispetto alle previsioni contenute nella presente proposta di scheda norma.

Le fattispecie relative alla flessibilità da considerarsi nell'ambito dell'operatività dei contenuti della scheda norma sarà definito in sede di stipula dell'accordo di programma secondo quanto proposto nello schema di convenzione allegato alla presente proposta.

Nello sviluppo della pianificazione e impostazione strategica dell'intervento si prevede la possibilità di andare ad insediare le seguenti funzioni e destinazioni d'utilizzo:

1. coinvolgimento nell'iniziativa di soggetti terzi altamente qualificati che possano contribuire all'elevazione del livello qualitativo delle funzioni insediate; l'inserimento in partnership di istituti universitari, centri di ricerca e sviluppo nel settore delle costruzioni o altri campi che localmente possano avere un concreto appeal;
2. Coinvolgimento di istituti di formazione che ricerchino spazi per implementare start up legate allo sviluppo di nuove tecnologie o ricerche in vari campi dei settori economici che trovano in Verona un centro di eccellenza (settore agro alimentare, industria delle costruzioni, moda e abbigliamento) la presenza di piccole realtà di ricerca collegata al centro convegni ed al polo di formazione può innescare un circuito virtuoso che potrebbe portare interesse sull'intervento quale modello di integrazione di funzioni nell'ambito degli interventi di riqualificazione urbana e territoriale;
3. individuazione di partner nel mondo della cultura e dell'arte che possano contribuire allo sviluppo di attività ed iniziative che, trovando spazio nell'ambito dell'intervento, ne elevino il valore intrinseco, portando interesse sull'iniziativa sotto molteplici aspetti;
4. individuare modelli di sviluppo del settore residenza che siano fortemente vocati all'innovazione sia sul piano tecnologico degli interventi (ad esempio si veda la scheda allegata relativa all'esperienza di Solar City) che porti a proporre un sistema insediativo basato su criteri di sostenibilità ambientale assoluta;
5. Individuazione di modelli insediativi ad alta dotazione di servizi (ad esempio Senior Housing <http://www.seniorhousingnet.com/?source=web>) che possano proporre una residenza dotata di servizi ad altissimo livello funzionali a nuovi modelli di organizzazione del tempo e del lavoro sia per giovani coppie che per anziani autosufficienti ed "in forma" che ricercano spazi abitativi contenuti a fronte di una imponente dotazione di servizi e assistenza a tutti i livelli, dalla presenza di attrezzature sportive al servizio cucina a domicilio secondo le linee evolutive che la famiglia e la società sta maturando. Questi modelli sono già operanti in molti paesi europei con ottimi livelli di gradimento;
6. La possibilità per il Gruppo Cattolica di disporre di un centro servizi delle giuste dimensioni che possa centralizzare una serie di uffici oggi localizzati in diverse parti del territorio in una cornice legata all'immagine di grande innovazione pur mantenendo e valorizzando quelle che sono le architetture create da una realtà industriale che è e rimane un'assoluta eccellenza in ambito europeo potrebbe essere una opportunità che coniuga il business, l'immagine e l'efficienza aziendale del Gruppo stesso. La disponibilità di spazi e la loro conformazione sembrano essere assolutamente idonei per ipotizzarne un utilizzo in questa chiave.
7. Dialogo con l'Amministrazione Comunale e con le Circoscrizioni in relazione alla definizione ed al coinvolgimento dell'Ente Pubblico nell'ambito della gestione e





valorizzazione degli spazi di relazione e connessione territoriale che saranno realizzati nell'ambito del progetto con responsabilizzazione nel mantenimento della disponibilità di spazi ed infrastrutture

3 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCELTE PROGETTUALI

3.1 Premessa

Il comparto risulta già oggi servito da tutte le infrastrutture ed opere di urbanizzazione, ad eccezione dell'allacciamento alla rete fognaria Comunale, pertanto le infrastrutturazioni che si renderanno necessarie saranno funzionali all'adeguamento di quanto attualmente in essere per il soddisfacimento delle esigenze del futuro CATTOLICA CENTER.

3.2 Rispondenza del progetto alla Norma:

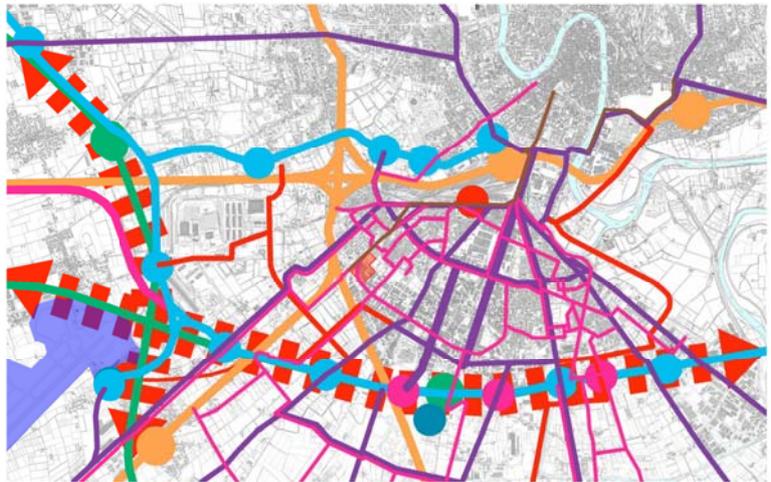
La proposta di Scheda Norma risulta, per le ragioni argomentate in precedenza, in linea con le previsioni e la normativa generale afferente il Piano degli Interventi ed il Master Plan di Verona Sud, operando nella direzione di dare concreta attuazione a quanto contenuto nei documenti che costituiscono gli strumenti di pianificazione congeniti.

Necessariamente gli approfondimenti successivi espliciteranno le scelte operate e saranno di volta in volta sottoposti alla approvazione da parte delle competenti Autorità ed Enti preposti alla vigilanza.

3.3 Strade e assetto viario

La rete infrastrutturale esistente disimpegna in modo sufficiente la gestione del traffico ordinario nella zona, grazie alle connessioni con le principali arterie di collegamento urbano.

Tuttavia le previsioni sottese dalla presente scheda norma inducono a serie riflessioni in merito allo sviluppo ed alla gestione del traffico veicolare sia per quanto attiene l'ordinario utilizzo dell'area sia per quanto concerne il sovrapporsi, in prospettiva, dell'attività del centro convegni con l'ordinaria attività del centro



direzionale del Gruppo Cattolica; sarà necessaria la predisposizione di un idoneo studio del traffico che possa contribuire all'approfondimento ed alla modellazione delle dinamiche che saranno probabilmente innescate dalla realizzazione compiuta dell'intervento e quindi consentire di individuare ed attuare tutte le misure di gestione e compensazione per la gestione dei carichi di traffico prevedibile per il compendio immobiliare oggetto di riqualificazione.

Nell'ambito delle fasi di approfondimento della progettualità sottesa alla scheda norma (Master-plan – definizione del PUA) saranno affrontate e risolte le singole tematiche afferenti la gestione delle connessioni territoriali.



Peraltro la previsione di sviluppo delle reti ciclabili contribuirà certamente ad agevolare l'accessibilità dell'area; inoltre sarà auspicabile attivare una concreta collaborazione con le aziende di trasporto pubblico per poter potenziare le linee di collegamento a servizio dell'area.

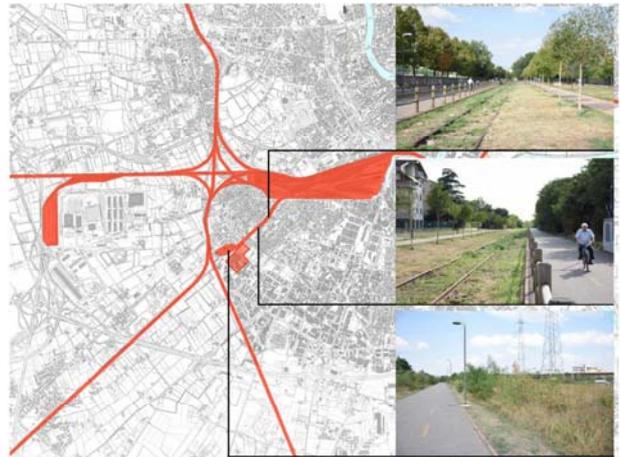
3.3.1 Parcheggi pubblici

Nell'ambito dell'area saranno realizzate le dotazioni di standard a parcheggi necessarie al soddisfacimento dei requisiti di Norma con la predisposizione di aree a parcheggio sia sotto quota che a livello del suolo in relazione alle dimensioni ed alle capacità necessarie per normativa e valutate alla luce delle necessità indotte dall'utilizzo degli spazi secondo le funzioni sopra individuate.

Le modalità di gestione delle superfici a parcheggi o (cessione/convenzionamento ad uso pubblico) sarà oggetto di specifica trattazione in sede di definizione delle caratteristiche insediative e funzionali desumibili in sede di PUA.

3.4 Percorsi pedonali e ciclabili.

La rete dei percorsi pedonali e ciclabili sarà implementata affinché la realizzazione dell'intervento possa innescare un circuito virtuoso volto alla implementazione della dotazione di connessioni urbane di tipo ciclo pedonale, coordinate con lo studio della rete del verde di quartiere, in modo tale da poter gestire nell'ambito dell'accordo di pianificazione una serie di ipotesi operative di coinvolgimento pubblico-privato finalizzate al miglioramento del servizio ai quartieri limitrofi. Una delle possibilità che immediatamente potrebbero essere percorribili potrebbe essere l'ipotesi di andare ad integrare l'area ex-sedime ferroviario ora nelle disponibilità del Demanio Comunale, con le previsioni di progetto in modo tale da integrare il percorso ciclabile oggi presente in corrispondenza del lato Nord dell'intervento per poter migliorare la qualità del percorso stesso con la creazione di aree di sosta attrezzate ed integrazioni funzionali tra gli interessi pubblici e privati nell'ambito dello sviluppo dell'iniziativa urbanistica.



3.5 Verde pubblico

Lo standard necessario a verde pubblico sarà realizzato nell'ambito delle previsioni di progetto in corrispondenza della connessione dell'area con i quartieri limitrofi in modo tale da andare a prefigurare una funzione di link dell'intervento rispetto al territorio circostante;

La dimensione ed il posizionamento nel dettaglio delle necessarie aree sarà oggetto di specifico studio del landscape design integrato nell'ambito del master-plan e conseguente PUA.



4 FOGNATURE

4.1 Acque nere

Sarà realizzata la connessione dell'area alla rete fognaria esistente previa la realizzazione delle opere che saranno definite in sede di ambito di PUA in relazione alle specifiche esigenze e criticità poste dal territorio ed in relazione alla eventuale necessità di potenziamento dei sotto-servizi pubblici.

4.2 Acque meteoriche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche e la relativa gestione di eventuali accumuli sarà oggetto di opportuno studio di compatibilità idraulica anche in relazione alle necessità di trattamento di acque di prima pioggia e di stoccaggi di acque per la gestione di servizi tecnologici necessari al funzionamento dell'area secondo quanto sarà stabilito in ambito di definizione della caratteristiche e previsioni contenute nel PUA dell'intervento.

5 RETE IDRICA

5.1 Acqua potabile

L'area attualmente è servita dall'acquedotto comunale con una linea idonea a supportare le odierne necessità; a valle dello studio tecnologico complessivo del progetto saranno dimensionati gli eventuali potenziamenti necessari che saranno comunque evidenziati e ricompresi nell'ambito degli elaborati allegati al PUA.

6 RETE GAS METANO

La rete gas attualmente serve l'area con una condotta idonea alle esigenze indotte dalla attività industriale; eventuali necessità e specificità saranno oggetto di specifico studio energetico complessivo per l'intero intervento in modo tale da ottimizzare l'impiego delle risorse in relazione agli obiettivi di sostenibilità che saranno sottesi dal programma di sviluppo dell'area.

7 RETE ENEL

Attualmente l'area è servita da due forniture in media tensione da parte dell'azienda Municipalizzata; in relazione allo studio energetico complessivo che sarà sviluppato per l'intero comparto saranno definiti carichi e necessità in relazione alle scelte energetiche e di sostenibilità che saranno previste per la realizzazione del comparto urbanistico.

8 RETE TELECOM

Attualmente l'area è servita con il supporto dell'ente esistente; tutte le necessità e relativi dimensionamenti e potenziamenti saranno oggetto di specifici approfondimenti ed integrate nell'ambito della stesura degli elaborati costituenti il PUA del comparto.



9 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete di pubblica illuminazione sarà oggetto di definizione in relazione alle previsioni ed alle scelte progettuali che saranno operate nell'ambito della definizione del piano urbanistico attuativo ed in questa sede saranno esplicitate strategie scelte specifiche. Naturalmente saranno messe in atto tutte le strategie e scelte volte all'ottimizzazione energetica ed alla massima compatibilità e sostenibilità ambientale delle medesime.

10 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E ACQUISIZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Per la realizzazione degli interventi oggetto delle previsioni proposte nell'ambito della presente, fermo restando quanto sopra illustrato in relazione alle modalità ed ai termini di attuazione previsti per il comparto CATTOLICA CENTER, si riportano le previsioni in termini economici che sono state determinate sulla scorta delle norme e delle tabelle oggi cogenti in materia di contributo di sostenibilità ed acquisizione del credito edilizio.

Le principali scelte che hanno incidenza in materia sono sintetizzabili nei seguenti punti salienti:

- a. Scelta di prevedere un indice di utilizzazione fondiaria pari allo 0.70, livello massimo consentito dalle Norme previa acquisizione di crediti edilizi in misura pari all'eccedenza rispetto allo 0.50 di norma consentito in questa zona.
- b. Mantenimento di una porzione di immobili oggi esistenti a destinazione artigianale – produttiva, non configurando quindi per questa area la necessità di prevedere oneri compensativi di sorta;
- c. Applicazione del coefficiente di riduzione del 15% dei contributi determinati in ragione delle caratteristiche proprie dell'intervento proposto che prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto gli esiti delle valutazioni economiche sopra descritte sono sintetizzati nella tabella di seguito riportata dalla quale si possono desumere i contenuti urbanistici della proposta di Scheda Norma e le relative risultanze in termini di perequazione urbanistica ed acquisizione dei crediti edilizi come richiesto dalla cogente normativa urbanistica Regionale e Comunale..





	parametro	um	STATO ATTUALE	SCHEDA NORMA	PEREQUAZIONE (€/MQ)	PEREQUAZIONE (€/MTOT)
A	SUPERFICIE FONDIARIA	mq.	97.511,00	97.511,00		
B	U1 S.U.L. RESIDENZIALE	mq.	138,69	5.000,00	€ 70,00	€ 350.000,00
	U2 S.U.L. COMMERCIALE	mq.	-	5.000,00	€ 130,00	€ 650.000,00
	U3 S.U.L. TERZIARIO	mq.	9.899,84	25.000,00	€ 70,00	€ 1.750.000,00
	U4 S.U.L. FIERISTICO - CONGRESSUALE - TURISTICO	mq.		20.000,00	€ 70,00	€ 1.400.000,00
	U5 S.U.L. ARTIGIANALE	mq.	25.942,29	13.257,70	€ -	€ -
	rapporto SUL/SF	mq/mq	0,37	0,70	€ -	€ -
	TOTALE COMPLESSIVO	mq.	35.980,82	68.257,70		€ 4.150.000,00
	RIDUZIONE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE			15,00%		€ 622.500,00
	IMPORTO CONTRIBUTO PEREQUATIVO SVILUPPO DELL'INTERVENTO					€ 3.527.500,00
VERIFICA ACQUISIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO						
	SUL COMPLESSIVAMENTE RICHIESTA IN AMBITO SCHEDA NORMA					55000,00
	SUPERFICIE FONDIARIA DI RIFERIMENTO					97511,00
	SUL MASSIMA ASSENTIBILE SENZA ACQUISIZIONE DI CREDITO EDILIZIO	mq/mq				48755,50
	SUL DA ACQUISIRE MEDIANTE IL CREDITO EDILIZIO					6244,5
				VALORE UNITARIO	IMPORTO	
	MONETIZZAZIONE DELL'ACQUISTO DEL CREDITO EDILIZIO			€ 220,00	€ 1.373.790,00	
C	livelli fiori terra max.		6,00	11,00	€ 11,00	€ 11,00
	VS minimo		50%	50%	€ 0,50	€ 0,50
D	a Opere di urbanizzazione area	€	P.U.A.	P.U.A.	P.U.A.	P.U.A.
	b Opere perequative in cessione	€				€ 4.901.290,00

Quanto sopra riportato, alla luce della necessità espressa da parte di Cattolica Beni Immobili s.r.l. di dover procedere al parziale utilizzo di alcune porzioni edificate dell'attuale compendio immobiliare nelle more di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei contenuti della presente proposta di Scheda Norma, potrà essere oggetto di revisione alla luce delle effettive consistenze e destinazioni attribuite a porzioni del compendio immobiliare in funzione delle possibilità offerte dal Piano Regolativo (PI) vigente per l'area oggetto della presente proposta.

Dette valutazioni dovranno essere sviluppate con il riscontro delle evidenze documentali e sulla scorta di quanto autorizzato da parte dei preposti Uffici Comunali.

Gli aspetti di carattere amministrativo relativi alla gestione dell'accordo di programma (ex art. 6 LR 11/2008) sono ricompleti nell'ambito della bozza di convenzione allegata alla presente.



11 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La proposta contenuta nella presente istanza va a sostituire i contenuti della precedente scheda Norma 23_B1 per la quale Cattolica Beni Immobili ha richiesto la decadenza, andando a prefigurare un intervento finalizzato alla valorizzazione del contesto con un insieme articolato di azioni che potranno portare ad una complessiva riqualificazione di una parte delle aree ricadenti nel master-plan di Verona Sud.

L'intervento non essendo connotato da fini meramente speculativi è indirizzato, per propria natura, alla valorizzazione del rapporto di cooperazione con la Pubblica Amministrazione allo scopo di poter dar concretezza alle previsioni di Pianificazione contenute negli strumenti urbanistici vigenti in funzione della valorizzazione e riequilibrio degli assetti urbanistici che potranno essere determinati di concerto in relazione all'evoluzione delle dinamiche di attuazione della proposta di Scheda Norma qui riportata.

Indubbie peraltro le ricadute positive che la realizzazione di un intervento di questa portata potranno innescare sul territorio sia in termini di indotto che di valorizzazione tout court del territorio stesso che vedrà, con l'attuazione di questo intervento, la rivitalizzazione di un'importante testimonianza della storia dello sviluppo produttivo della città di Verona, recuperato a nuova vita e attualizzato con il soddisfacimento delle esigenze che un gruppo delle dimensioni di Cattolica Assicurazioni è in grado di esprimere.

Villafranca, 24-06-2016

Claudio Tezza
Architetto



KREOS S.r.l. – architettura e design



443_RELAZIONE_2016-06-25-01

